臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第593號

原　　告　詹茵綺
　　李亞晟
　　沈欣虹
共　　同
訴訟代理人　陳國瑞律師
被　　告　安逸窩有限公司（即大家房屋斗六雲科大加盟店）
000000000000000000
法定代理人　張楷荃
訴訟代理人　邱信豪
　　張智學律師
被　　告　李慧千

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告安逸窩有限公司應給付原告李亞晟新臺幣柒萬伍仟元、原告沈欣虹新臺幣柒萬伍仟元、原告詹茵綺新臺幣壹拾伍萬元，及均自民國111年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告安逸窩有限公司負擔百分之七，餘由原告依附表所示比例負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告安逸窩有限公司如以新臺幣柒萬伍仟元為原告李亞晟、以新臺幣柒萬伍仟元為原告沈欣虹、以新臺幣壹拾伍萬元為原告詹茵綺預供擔保後，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告李亞晟、原告沈欣虹共同於民國109年9月28日經由被告

安逸窩有限公司（下稱安逸窩公司）仲介向訴外人光祿營造股份有限公司（下稱光祿營造）購買坐落雲林縣○○市○○○段000○00地號土地之預售屋，約定價金新臺幣（下同）7,730,000元。原告李亞晟、原告沈欣虹已支付訂金10萬元、簽約金45萬元、並於109年12月28日匯款16萬元、110年1月11日匯款16萬元、110年2月5日匯款16萬元、110年3月12日匯款16萬元、110年11月22日匯款16萬元、111年3月1日給付現金125,000元、111年3月7日給付現金125,000元、111年3月30日給付現金50,000元、111年4月20日給付現金50,000元，以上共計170萬元，原告李亞晟、原告沈欣虹另支付仲介費15萬元。

㈡原告詹茵綺於109年9月29日經由被告安逸窩公司仲介向光祿營造購買坐落雲林縣○○市○○○段000○00地號土地之預售屋，約定價金7,918,000元。原告詹茵綺已支付訂金10萬元、簽約金67萬元、一樓板完成123,600元、二樓板完成123,600元、三樓板完成123,600元、四樓板完成123,600元、領得使用執照、房屋尾款323,600元、111年3月1日給付現金125,000元、111年3月7日給付現金125,000元、111年3月30日給付現金50,000元，以上共計1,888,000元，原告詹茵綺另支付仲介費15萬元。

㈢被告李慧千代書當場在房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣合約）第12頁中第19條親自勾選同業連帶擔保，上開內容記載「本預售屋已與安本建設股份有限公司（同業等級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶保證」等語。

㈣因房屋至今無法過戶，故原告損失已支付給建商之購屋款項，及15萬元之仲介費用。

㈤綜上，依不動產經紀業倫理規範第14至19條、消費者保護法（下稱消保法）第7條、不動產經紀業管理條例第26條、地政士法第26條、第27條、民法第227條、第184條、第185條、第188條、第544條、第535條、第571條、第224條之規

定提起本件訴訟，並聲明：1.被告應連帶給付原告詹茵綺1,888,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按日連帶給付原告詹茵綺944元之遲延利息。2.被告應連帶給付原告李亞晟850,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按日連帶給付原告李亞晟425元之遲延利息。3.被告應連帶給付原告沈欣虹850,000元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日起至清償日止，按日連帶給付原告沈欣虹425元之遲延利息。4.被告安逸窩公司應給付原告詹茵綺150,000元、原告李亞晟75,000元、原告沈欣虹75,000元，及分別自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告安逸窩公司辯以：

㈠被告安逸窩公司只是單純介紹房屋，並沒有審查相關文件之職權，勾選同業擔保為代書即被告李慧千，被告安逸窩公司無法審查本件同業擔保之內容，也沒有注意義務去審查本件同業擔保。

㈡原告等三人並未於簽約時詢問訴外人即經紀營業員邱信豪有無連帶保證書，事後（111年8月9日）才以LINE向邱信豪詢問，邱信豪才回覆曾經看過石榴班的連帶保證書。

㈢被告安逸窩公司於110年12月2日聽聞光祿營造有跳票財務危機，即告知原告三人，並約原告三人至被告李慧千代書處討論，但原告等三人還是聽信訴外人彭秋雄，繼續交付金錢給光祿營造。同業連帶擔保內容為興建房屋及交付房屋，本件原告等三人並未依照合約之約定時間給付房屋相關款項，應由原告等三人承擔提早付款之風險，而不能轉嫁於被告安逸窩公司。

㈣原告等三人簽約時已知悉系爭土地上設定第一順位抵押權，事後設定第二順位抵押權及查封登記均非可歸責於被告公司事由所導致。原告等三人因為光祿公司未即時履行契約，向被告安逸窩公司請求遲延利息，並無理由。

㈤光祿營造停工非可歸責於被告安逸窩公司，亦非被告安逸窩公司所得預見。況光祿營造與安本建設間就民法上之保證契約不以書面為必要，原告應向安本建設請求履行保證責任，而非向被告安逸窩公司主張，原告所受損害並非有無同業連帶保證書面文件所引起。

㈥綜上，聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告李慧千辯以：

㈠系爭預售屋買賣合約第19條履約保證機制「同業連帶擔保」欄確實為被告李慧千所勾選，當時被告李慧千係因相信賣方之說詞而為該項勾選。並無故意欺騙或為賣方背書保證確有同業連帶擔保契約存在之意。被告李慧千亦是光祿營造未能誠實履約之受害人。

㈡平均地權條例於110年1月27日始增訂第47條之3條文，規定預售屋買賣定型化契約應以書面報請預售屋坐落基地所在之縣市主管機關備查，附繳文件即包含預售屋履約擔保證明影本，故在110年7月1日之前之預售屋買賣定型化契約，無法從雲林縣政府地政處查詢是否有同業連帶擔保書面存在，原告簽約時，預售屋銷售資訊之備查機制尚未正式實施，被告李慧千無從透過雲林縣地政處查詢。

㈢系爭預售屋買賣合約第19條履約保證機制、同業連帶擔保欄第2項規定「賣方應提供連帶保證之書面影本予買方」，是房屋、土地預定買賣契約書是否完成同業連帶擔保，應專以書面證之，任何人之任何承諾皆不能代替同業連帶擔保之書面，而達到同業連帶擔保之效力，原告主張「以致原告等人相信有擔保因此簽約」，對於系爭預售屋買賣合約中上開條文內容，不得諉為不知。

㈣被告李慧千對於契約條文之內容並無調查之責，系爭預售屋買賣合約第19條係有關履約保證機制之規定，保證方式共有五種。經被告李慧千詢問賣方簽約人彭秋雄後，彭秋雄告以該項同業連帶擔保為賣方所採之履約保證機制，被告李慧千

方在該欄打勾，被告李慧千已善盡業務上應盡之義務，原告等所受之損害，實乃賣方惡意誤導所致。

㈤又侵權行為時效為2年，原告等人分別於109年9月28日、29日簽約，原告於簽約時即可得知請求賠償之對象，苟如原告所述被告李慧千有侵權行為，其於111年9月29日始提起本件訴訟，其請求權已罹消滅時效，被告李慧千自得拒絕給付。

㈥被告李慧千執行地政士業務，所應盡之主要義務則為查明、核對出賣人是否為買賣標的物之權利人或權利關係人，基於執行代書業務之地政士，對於買賣雙方所約定之相關交易條件，並不具有實質調查或認定之能力，而均仰賴買受人及出賣人為誠實之陳述，被告李慧千依雙方所提供之文件資料，已善盡地政士法第18條規定之查明、核對義務。

㈦綜上，聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項

㈠原告李亞晟、原告沈欣虹共同於109年9月28日經由被告安逸窩公司仲介向光祿營造購買坐落雲林縣○○市○○○段000○00地號土地之預售屋，約定價金7,730,000元。

㈡原告李亞晟、原告沈欣虹已支付光祿營造購屋款170萬元，原告李亞晟、原告沈欣虹另已支付被告安逸窩公司仲介費15萬元（原告李亞晟、原告沈欣虹各支出75,000元）。

㈢原告詹茵綺於109年9月29日經由被告安逸窩公司仲介向光祿營造購買坐落雲林縣○○市○○○段000○00地號土地之預售屋，約定價金7,918,000元。原告詹茵綺已支付1,888,000元，原告詹茵綺另支付仲介費15萬元。

㈣坐落雲林縣○○市○○○段000○00地號土地之預售屋（A2），建照為109年6月26日第635號建照（109年7月3日領得）。尚未取得房屋登記建號，只有查封登記建號為751建號。

㈤坐落雲林縣○○市○○○段000○00地號土地之預售屋（A1），建照為109年6月26日第634號建照（109年7月3日領

得）。尚未取得房屋登記建號，只有查封登記建號為750建號。

㈥上開2間預售屋均未取得使用執照。

㈦原告李亞晟、原告沈欣虹預計貸款618萬元，其於109年9月28日交付訂金10萬元、簽約金45萬元，共55萬元後，於109年12月28日匯款至光祿營造一樓板完成款16萬元、110年1月11日匯款至光祿營造二樓板完成款16萬元、110年2月5日匯款至光祿營造三樓板完成款16萬元、110年3月12日匯款至光祿營造四樓板完成款16萬元、並在110年11月22日將使用執照款16萬元匯款至光祿營造帳戶。另於111年3月1日給付光祿營造現金125,000元、111年3月7日給付光祿營造現金125,000元、111年3月30日給付光祿營造現金50,000元、111年4月20日給付光祿營造現金50,000元。

㈧原告詹茵綺預計貸款633萬，其於109年9月29日交付訂金10萬元、簽約金67萬元，共77萬元後，於109年12月25日匯款至光祿營造一樓板完成款123,600元、110年1月11日匯款至光祿營造二樓板完成款123,600元、110年2月5日匯款至光祿營造三樓板完成款123,600元、110年3月23日匯款至光祿營造四樓板完成款123,600元、並在110年11月22日將使用執照款及尾款323,600元一次付清匯款至光祿營造帳戶。另於111年3月1日給付光祿營造現金125,000元、111年3月7日給付光祿營造現金125,000元、111年3月30日給付光祿營造現金50,000元。

㈨系爭預售屋買賣合約（即房屋土地預定買賣契約書）為光祿營造提供。

㈩系爭預售屋買賣合約第19條第4項由被告李慧千在簽約時現場勾選「同業連帶擔保」項，其下已以打字記載「本預售屋已與安本建設股份有限公司（同業等級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶保證，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議。亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供連帶保證之

書面影本予買方。」。

㈩邱信豪為被告安逸窩公司之員工。

㈪光祿營造負責人李淑惠與彭秋雄為夫妻關係。

㈫安本建設股份有限公司（下稱安本建設）之負責人為訴外人李和訓，110年1月負責人變更為彭秋雄。

㈬李和訓與李淑惠為姊弟關係。

㈭原告李亞晟就其請求光祿營造給付1,700,000元及法定遲延利息一事，已取得本院111年度司促字第5621號支付命令，並於111年10月6日確定。

㈮原告詹茵綺就其請求光祿營造給付1,888,000元及法定遲延利息一事，已取得本院111年度司促字第5681號支付命令，並於111年10月12日確定。

五、兩造爭執事項

㈠原告主張邱信豪在簽約時陳稱確實有連帶保證書等語為由，依民法第224條、第188條、消保法第7條、不動產經紀業管理條例第26條、不動產經紀業倫理規範第14至19條、民法第544條、第227條第1、2項之規定，請求被告安逸窩公司應負賠償責任及以被告李慧千未查明是否確有同業擔保而勾選等語為由，依地政士法第26條、第27條，請求被告李慧千負損害賠償責任，賠償之金額為原告已經給付之價金，利息係依系爭預售屋買賣合約第13條第1項之約定，並依民法第184條、第185條為連帶給付之請求，有無理由？

㈡原告主張依不動產經紀業管理條例第26條、民法第544條、第535條、第571條、第224條、第227條，請求被告安逸窩公司返還仲介費，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠關於「預售屋履約保證機制」乃內政部及行政院消費者保護委員會依消費者保護法第17條之規定，自100年5月1日將履約保證機制納入預售屋買賣定型化契約應記載事項。而預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第7條之1規定之履

約擔保有「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」、「公會辦理連帶保證協定」等五種。其中「同業連帶擔保」項下定型化契約記載之內容為「本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。」，110年修正平均地權條例時，將「預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查」規定於該法第47條之3第1項，該增訂條文於110年7月1日施行。

㈡依預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定第二點：「應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：（一）所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010住宅及大樓開發租售業」者。（二）所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：丙級：設立滿三年，資本額新臺幣一千五百萬元以上二億元以下，營業總額新臺幣三千萬元以上二億元以下。乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。營業總額以最近三年（整年度）「營業人銷售額與稅額申報書（401）」 或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。（三）提供擔保之同業公司資格條件1.提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。2.提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。3.被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣（市）不動產開發商業同業公會會員。4.提供擔保者，最近三年內不

得有退票及欠稅紀錄。5.提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。6.被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。7.被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。8.被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。（四）市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣（市）不動產開發商業同業公會審核。」。

㈢本件雖然系爭預售屋買賣合約中勾選「同業連帶擔保」，且其下已以打字記載「本預售屋已與安本建設股份有限公司（同業等級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶保證，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議。亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供連帶保證之書面影本予買方。」（見本院卷一第69頁、第157頁），但是光祿營造並未提供「連帶保證之書面影本」給原告或作為系爭預售屋買賣合約之附件，且經本院向雲林縣政府函詢，經該府轉詢雲林縣不動產開發商業同業公會結果，光祿營造之（109）雲營建字第634、635建照執照預售屋建案，並未依法向該會辦理同業連帶擔保審核，其應未符合該應載事項所稱「同業連帶擔保」之規定；109年9月28日以前若有依法前來本會辦理同業連帶擔保審核通過之預售屋建案，可由應檢附於預售屋買賣契約契約書內供買方存證之附件「同業連帶擔保契約書」表件下方欄位之見證單位（或地方法院公證處）或透過本會查詢之等語，有該公會112年1月6日雲開發洲字第11202號函及所附同業連帶擔保書面例稿文件在卷可憑（見本院卷一第525至529頁），再者，安本建設之負責人原為光祿營造負責人李淑惠之胞弟李和訓，嗣後於110年該建案進行中變更為光祿營造負責人李淑

惠之配偶彭秋雄（見本院卷一第485至493頁），已經違反提供擔保之同業資格條件，故系爭預售屋買賣合約雖記載由安本建設為同業連帶擔保，但該記載只是形式上記載，並無同業連帶擔保之書面文件作為契約附件，亦並未向雲林縣不動產開發商業同業公會辦理同業連帶擔保審核，且實際上安本建設之資格條件於變更負責人之後並不符合同業連帶擔保之規定，應可認定。

㈣光祿營造所提供之預售屋定型化契約關於同業連帶擔保之公司並不符合資格且未提供同業連帶擔保書面作為契約附件一事，乃可歸責於光祿營造之事由，如因此致原告受有損害，應由光祿營造負債務不履行之損害賠償責任。然而，本件原告並非向光祿營造提起訴訟，而是向地政士、不動產經紀業者提起訴訟，茲就原告主張之各項請求權基礎分述如下。

㈤對被告安逸窩公司而言：原告主張依民法第224條、第188條、消保法第7條、不動產經紀業管理條例第26條、不動產經紀業倫理規範第14至19條、民法第544條、第227條第1、2項之規定請求被告安逸窩公司賠償其已經給付之價金等語。要言之，原告係以契約責任及侵權行為責任向被告安逸窩公司為本件請求。

1.按給付遲延與侵權行為，性質上雖屬相同，但因債務人之遲延行為侵害債權，在民法既有特別規定，自無關於侵權行為之適用。侵權行為，即不法侵害他人權利之行為，屬於所謂違法行為之一種。債務不履行為債務人侵害債權之行為，性質上雖亦屬侵權行為，但法律上另有關於債務不履行之規定。故關於侵權行為之規定，於債務不履行不適用之（最高法院43年台上字第639號判決意旨、43年台上字第752號判決意旨參照），依據上開說明，如原告主張被告因違反契約責任而侵害原告之債權（債務不履行），就同一行為即不得再主張違反契約責任係構成侵權行為。

2.就契約責任方面：

①按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。是以仲介業所從事之不動產交易居間及代理行為，係為「報告訂約之機會」或為「訂約之媒介」之地位。次按經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。此為不動產經紀業管理條例第4條第4、5、7款所規定。又按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。本件被告安逸窩公司經營仲介業務，為不動產經紀業管理條例所規範之經紀業者，原告與被告安逸窩公司所簽訂者乃「買賣議價委託書」（見本院卷二第105至107頁），由被告安逸窩公司向原告報告訂約之機會，受原告委託向賣方議價，作為訂約之媒介，其所營業務為「居間」無訛，係委任契約之一種特殊類型。

②按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。不動產經紀業管理條理第23條定有明文。而內政部所發布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」第1條應記載事項中第三項關於預售屋之重要交易條件，其中第3款第7 目即明載「履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者」，第2條不得記載事項中第5項明載「不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。」，可見被告安逸窩公司就本件預售屋之銷售，有製作不動產說明書之義務，該不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章，且內容應包含履約保證機制方式，及其受託或提供擔保之情形，並不得以光祿營造簽署之不動產委託銷售標的現況說明書代替，惟被告安逸窩公司僅能提出光祿營造簽署之「一般委託銷售契約書」、「不動產委託

銷售標的現況說明書」、「委託銷售/出租契約內容變更同意書」及原告簽署之「確認書」、「買賣議價委託書」等件（見本院卷二第99至107頁），足認被告安逸窩公司並未依不動產經紀業管理條理第23條規定製作不動產說明書（內容應包含履約保證機制方式，及其受託或提供擔保之情形）向與委託人交易之相對人即原告解說。

③按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條第2項分別有明文規定。「預售屋履約保證機制」既為中央主管機關為保護交易當事人之規定，且為預售屋定型化契約應記載事項，本件被告安逸窩公司即負有協助原告之說明義務。系爭預售屋買賣合約第19條中明定「同業連帶擔保：本預售屋已與安本建設股份有限公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶保證，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供連帶保證之書面影本予買方。」（見本院卷一第69頁、第157頁），而被告安逸窩公司之訴訟代理人即其經紀營業員邱信豪僅稱：我們有問彭秋雄本人，他說有。在他們之前1-2 年我有賣過彭秋雄的案子，他確實有拿出同業連帶擔保的書面給我看過，事後我賣他的房子時，因為我之前有看過，所以我後來就沒有再懷疑等語（見本院卷二第24頁），卻未就光祿營造尚未提出連帶保證書面一事提醒原告，參以前述被告安逸窩公司

並未製作不動產說明書向原告解說，顯然被告安逸窩公司確有怠於履行其身為仲介服務業者之義務，應可認定。

④原告雖主張依消保法第7條為本件之請求等語，然按企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者；從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任，消費者保護法第2條第2款、第7條第1項、第3項分別定有明文。查被告安逸窩公司係提供不動產仲介服務之企業經營者，為消保法所指企業經營者，概無疑義，原告則係使用該服務之消費者，是依消保法第7條第1項規定，被告安逸窩公司負有提供消費者締約之交易安全義務。而本件安逸窩公司有違反不動產經紀業管理條例之注意義務情形，已如前述，即與消保法之規範意旨重疊，無庸再予以贅述。

⑤末按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故請求人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號判決要旨參照）。且所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係（最高法院98年度台上字第673號判決要旨參照）。

⑥本件原告請求之損害乃其支出房屋價金之損害，然而，兩造均稱當原告受被告安逸窩公司告知光祿營造出問題時，原告仍然持續繳付房屋價金給光祿營造（見本院卷一第550至551頁及不爭執事項㈦、㈧），顯然原告所受房屋價金之損害，與被告安逸窩公司怠於告知光祿營造尚未提出履約保證書面一節無關。況依兩造所述，簽約當時彭秋雄對於原告詢問履約保證機制一事在現場保證沒有問題等語（見本院卷二第23頁），彭秋雄亦具狀向本院陳稱：本人彭秋雄就簽約當下有口頭承諾有同業擔保，並有取得安本建設股份有限公司負責人口頭承諾，特此說明等語（見本院卷二第17頁），故安本建設是否因欠缺同業連帶保證書面文件即拒絕履行保證責任，尚未可知，又仲介業所從事之不動產交易居間及代理行為，係為「報告訂約之機會」或為「訂約之媒介」之地位，及協助買賣雙方為交易上之必要注意行為，仲介業對委託人所應負擔之責任，自與出賣人對買受人所負之擔保責任有別，故原告依民法第227條第1、2項規定向被告安逸窩公司請求賠償已支出房屋價金之損害，難認有據。

⑦本件原告與被告安逸窩公司間係成立預售屋買賣之居間契約關係，而原告因被告安逸窩公司未能善盡善良管理人注意義務而於本件居間契約中所受之損失，即係為其所支出之仲介費用，故被告安逸窩公司所應負損害賠償責任，自應以回復原狀為原則，即應返還原告仲介費用。

3.就侵權責任而言：被告安逸窩公司應負債務不履行之損害賠償責任，本院認定已如前述，原告雖請求被告安逸窩公司依侵權行為（民法第188條）負損害賠償責任等語，但原告主張被告安逸窩公司之員工邱信豪在簽約時陳稱確實有連帶保證書等語，惟為被告所否認，原告雖提出對話紀錄，但該對話紀錄乃光祿營造財務發生問題後，原告李亞晟、原告沈欣虹與邱信豪間之對話（見本院卷一第243至257頁），並無法作為簽約時邱信豪有故意提供不實資訊使原告陷於錯誤之證明，故難認被告安逸窩之員工邱信豪有對原告等人為積極之

侵權行為，本件原告並未能舉證被告安逸窩公司除了違反善良管理人注意義務而有債務不履行之情形外，尚有何積極欺罔行為或有其他獨立之侵權行為請求權之態樣存在，故其主張依民法第188條規定，被告安逸窩公司應對其員工邱信豪之行為負損害賠償責任等語，難認有據。

㈥原告訴之聲明第三項固依不動產經紀業管理條例第26條、民法第544條、第535條、第571條、第224條、第227條第2項請求被告安逸窩公司返還其仲介費用等語，但本院已認定被告安逸窩公司應負損害賠償責任範圍即為仲介費用，已詳如前述，原告於此聲明請求之內容既為同一，茲不再贅論。

㈦對被告李慧千而言：原告主張依地政士法第26條、第27條之規定請求被告李慧千賠償其已經給付之價金等語，惟為被告李慧千否認。經查：地政士得執行之業務範圍有：「一、代理申請土地登記事項。二、代理申請土地測量事項。三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。五、代理申請土地法規規定之提存事項。六、代理撰擬不動產契約或協議事項。七、不動產契約或協議之簽證。八、代理其他與地政業務有關事項。」（地政士法第16條參照），原告主張被告李慧千有違反地政士法第26條、第27條之情形，惟地政士法第26條規定：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。」、第27條規定「地政士不得有下列行為：一、違反法令執行業務。二、允諾他人假藉其名義執行業務。三、以不正當方法招攬業務。四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。六、明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。」可見地政士法第26、27條規範之前提在於地政士違背義務執行業務，是以，如非地政士之法定業務，即無該法條之適用。系爭預售屋買賣合約乃光祿營造提供，被告李慧千陪同光祿營造實際

負責人彭秋雄與原告簽約，於簽約現場聽彭秋雄轉述後在第19條履約保證機制中勾選「同業連帶擔保」，為兩造陳述在卷，可見被告李慧千並非在執行地政士法第16條各項業務範疇，自無違反地政士法第26條、第27條之情狀可言。本件因被告李慧千當時尚未受原告委任辦理各項地政業務，亦未代擬契約或為契約之簽證行為，故原告依地政士法第26條、第27條請求被告李慧千賠償其已支出房屋價金之損害，難認可採。又原告主張因被告李慧千違反地政士法第26條、第27條之注意義務，應負侵權行為損害賠償責任一節，亦屬無據。

㈧按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告安逸窩公司之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，經原告起訴而起訴狀於111年11月1日送達被告安逸窩公司，有送達證書可憑（見本院卷一第355頁），被告安逸窩公司迄未給付，當應負遲延責任。是被告安逸窩公司應負之遲延責任應自111年11月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。而原告主張被告安逸窩公司應按其與光祿營造所簽系爭預售屋買賣合約第13條按日給付已付房屋價款萬分之五之遲延利息，尚有未合，即不可採。

六、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被安逸窩公司給付原告李亞晟75,000元、原告沈欣虹75,000元、原告詹茵綺150,000元，及均自111年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之

請求，則屬無據，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分，係所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請願供擔保請准宣告假執行，核無必要，並依職權酌定被告供相當擔保金後得免為假執行，至原告敗訴部份，其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　15　　日

民事第一庭　　法　官　洪儀芳

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　15　　日

書記官　林左茹

附表：訴訟費用負擔之比例

編號	姓名	負擔比例
1	詹茵綺	2分之1
2	李亞晟	4分之1
3	沈欣虹	4分之1